



防伪查询

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：荆州市荆州区马河渔场止邦头一巷 19 号 1 单元
4 层 1 号房地产市场价格价值评估

估价委托人：荆州市荆州区人民法院

房地产估价机构：日晟行房地产资产评估（湖北）有限公司

注册房地产估价师：孔旭华（注册号：4420030178）
陈蓉（注册号：4220180058）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 17 日

估价报告编号：鄂日晟行房估字[2022]第 JZ00481 号

致估价委托人函

荆州市荆州区人民法院：

承蒙委托，本评估机构秉着独立、客观、公正的原则对苏志勇所有的位于荆州市荆州区马河渔场止邦头一巷 19 号 1 单元 4 层 1 号住宅房地产进行了评估，估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点为 2022 年 9 月 2 日。

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》、《土地登记发证档案》记载，估价对象的产权人为苏志勇，房屋建筑面积为 107.39 平方米，房屋证载用途为住宅，现状用途为住宅；分摊土地使用权面积为 25.00 平方米，土地证载用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，终止日期至 2080 年 11 月 23 日止。

我公司估价人员依据有关法律法规和估价标准，遵循公认的估价原则，履行必要的估价程序，综合分析影响房地产价值的各项因素，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足本次估价全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 9 月 2 日的估价结果如下：

建筑面积：107.39 平方米

房地产单价：4948 元/平方米

房地产总价：RMB53.14 万元

大写：人民币伍拾叁万壹仟肆佰元整

特别提示：



1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、估价委托人未书面明确估价对象交易税费的负担方式，遵循合法原则，本次评估系以转让人和买受人按照法律规定各自负担税费为前提。

估价的详细结果和有关说明，请见以下《估价结果报告》。

此致

日晟行房地产资产评估（湖北）有限公司

法定代表人：

2022年10月17日



目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	15
六、价值类型	15
七、估价原则	16
八、估价依据	18
九、估价方法	24
十、估价结果	26
十一、注册房地产估价师	26
十二、实地查勘期	26
十三、估价作业期	26
附 件	27
一、估价对象位置图	27
二、估价对象现场照片	27
三、《荆州市荆州区人民法院委托书》复印件	27
四、《不动产登记信息查询记录》复印件	27
五、《不动产权情况表》复印件	27
六、《土地登记发证档案》复印件	27
七、评估机构营业执照复印件	27
八、评估机构资格证书复印件	27
九、估价师资格证书复印件	27

估价师声明

- 1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
- 5、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。



估价的假设和限制条件

一、一般事项假设

1、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1) 市场参与者（卖方和买方）不受强迫而是自愿的公平交易，交易双方处于利己动机进行交易，不存在关联交易行为；

(2) 估价对象房地产权明晰、合法，手续齐全，不存在权属和债务纠纷，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家、地方的有关法律、法规和政策，不存在占用或侵占的状况，可在公开市场上自由转让；

(3) 买卖双方的行为都是精明和谨慎的，对估价对象房地产具备必要的专业知识，且双方有进入市场的自由，及完全掌握当前房地产市场信息的能力；

(4) 适当营销且交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 交易条件公开且不具有排他性；

(6) 不存在卖家凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况以及特殊买家的附加出价。

2、我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

3、估价对象为涉讼房地产，涉讼房地产的诉讼、权属资料均为估价委托人转交，且均为原件资料外。至价值时点，估价委托人提供了

《湖北省荆州市荆州区人民法院鉴定委托书》、《不动产产权情况表》、《土地登记发证档案》等资料，该资料是本次评估中涉及的估价对象的建筑面积、楼层、用途等数据的信息来源，本次评估以估价委托人提供的资料真实、合法、完整、有效为前提。

4、估价人员于2022年9月2日对估价对象进行了实地查勘，但实地查勘仅限于对估价对象外观、使用状况、内部布局、装修及设备情况的一般性查看，注册房地产估价师已对建筑安全性、可能的环境污染影响等影响估价对象价值的重大因素给予了必要的关注，在无理由怀疑估价对象存在相关隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象房地产在土地、建筑结构、设施设备、装修等方面不存在隐藏的或不明的隐患，且完全符合国家法律法规、规章制度对建筑质量、环境、规划、使用规则的所有要求。

5、估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，本次评估估价对象的建筑面积以《不动产产权情况表》记载的建筑面积为准。

6、估价对象房屋证载用途为住宅，房屋现状用途为住宅，遵循合法原则并进行最高最佳利用分析，估价对象在合法前提下的最高最佳利用用途为住宅。本次评估以估价对象能以住宅用途持续使用为前提。

7、本次估价结果没有考虑估价对象及其产权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

8、估价对象土地使用权取得方式为出让，出让终止日期至2080年11月23日止，估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

9、假设在报告有效期内，国家的产业政策、金融政策、税收政策

等宏观环境相对稳定；估价对象现时状况和内外部条件无重大变化。

10、估价对象由估价委托人和案件当事人现场指认，估价人员根据估价委托人提供的产权信息资料进行了必要的审慎核实。本次估价以估价委托人和案件当事人领勘准确无误为估价前提。若与实际不符，应重新估价。

11、本次评估假设估价对象被迫转让及处置后被执行人自愿配合交付，并以此为估价前提。

12、估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）情况，估价人员对此投入了必要的专业关注，包括：①我们请求估价委托人和相关当事人提供相关资料，但截止报告出具之日，相关各方未能提供上述资料。②估价人员在实地查勘时进行了走访，但无果。本次评估设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用的情况，在此提请报告使用者注意。

13、估价委托人未书面明确估价对象交易税费的负担方式，遵循合法原则，本次评估系以转让人和买受人按照法律规定各自负担税费为前提。

14、估价委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员通过实地查勘也未发现、掌握其租赁权、用益物权及占有使用情况。故本次估价设定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项

假设。

三、 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

四、 依据不足假设

1、估价委托人提供的资料未载明估价对象建筑物的建成年份，根据估价人员的调查，其建筑物建成于 2006 年，本次估价以此为估价前提。如与实际不符，则估价结果需作相应调整。

五、 背离事实假设

1、根据估价委托人提供的资料及介绍，至价值时点估价对象已查封。由于本次估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故估价中未考虑估价对象查封状况对估价结果的影响。

六、 估价报告使用的限制条件

1、估价报告使用期限自出具之日起为壹年；超过有效期应重新估价。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本报告结果是对估价对象于价值时点于估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映，未考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；未考虑价值时点之后国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响。

3、估价报告的估价目的具有唯一性，估价结果是在报告中指定的估价目的下形成的，不得用于其它用途和目的；估价报告的使用仅限于估价报告中载明的估价目的，因使用不当造成的后果与签字注册房地产估价师及其所在房地产估价机构无关。

4、估价报告仅供房地产主管部门、估价委托人使用，非法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人；估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、估价报告应与估价对象的合法产权证明一并使用，经我公司法定代表人盖章、注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体使用方为有效，对仅使用估价报告中部分内容而可能导致的损失，本评估机构不承担责任。

6、估价结果是注册房地产估价师在遵守法律、法规及相关估价规范前提下通过专业测算提出的专业意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现保证。

7、我们已对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对其法律权属做任何形式的保证。对估价对象及其所涉及的法律可能性资料进行了必要和审慎查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已请估价委托人及相关当事方完善产权以满足出具估价报告的要求。

8、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象房屋所

有权及其对应土地使用权的总价值，包括房屋二次装修的价值，但不包括可移动的存货、电器等动产的价值。

9、本报告中数据全部采用电算化计算得出，由于在报告中计算的数据均按照四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结果的准确性。

10、估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

11、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

12、估价报告由日晟行房地产资产评估（湖北）有限公司负责解释。

七、可能对估价结果有重大影响的事项或者因素

1、本报告中市场趋势分析等专业意见，是估价人员根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，特提请报告使用人注意。

2、估价委托人提供的相关产权资料是本次估价所需的重要依据，估价人员已对其给予了必要的关注。该资料的真实性、合法性和完整性均由估价委托人负责，对由此而引起的后果及相关责任，我公司不承担任何责任。

3、报告中涉及到的部分信息、数据（如基准地价文件、银行利率）来自官方信息发布渠道（如报纸、官网等），本次评估中以上述信息、数据真实可靠为假设前提。注册房地产估价师对这些信息、数据进行

了必要的处理，并基于上述数据信息对市场前景、趋势进行了预测和测算。这些预测、测算等都是当前市场条件，预期的短期供给和需求以及经济持续稳定的基础上作出的。所以，这些预测会受未来条件变化的影响。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：荆州市荆州区人民法院

承办人：程时佳

联系电话：17371888503

二、估价机构

机构名称：日晟行房地产资产评估（湖北）有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：洪山区北港佳和云居东门 22 号门面

法定代表人：欧志伟

资质等级：壹级

资质证书编号：鄂建房估证字第 73 号

有效期限：2021 年 5 月 13 日——2024 年 5 月 12 日

联系电话：027-82860288

三、估价目的

本次估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

1、实物范围

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》《土地登记发证档案》记载，估价对象的产权人为苏志勇，房屋建筑面积为 107.39 平

平方米，房屋证载用途为住宅，现状用途为住宅；分摊土地使用权面积为 25.00 平方米，土地证载用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，终止日期至 2080 年 11 月 23 日止。

2、房地产权利价值范围

本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象房屋所有权及其对应土地使用权的总价值，其中包含了附着在建筑物上的和建筑物不可分离的附属设备设施的价值，同时也考虑了实际装修状况对价值的影响，但不包括可移动的存货、电器等动产的价值。

(二) 估价对象基本状况

1、土地基本状况

(1) 土地权属登记状况

估价对象土地所有权为国家所有。至价值时点，产权人苏志勇已取得估价对象国有土地使用权。根据估价委托人提供的《土地登记发证档案》记载，估价对象土地使用权登记状况如下：

档案基本信息表	
登记卡 GUID: 944b3a2f3a49688c1a96ca041b18fcd	档案跟踪信息: 查看跟踪
档案编号: JF-421003003005GB00523-6654-3	题名:
业务登记类型: 出让国有建设用地使用权变更登记	地籍档案类型: 地籍档案(个人)私房
宗地统一代码: 4210030030050523	二调宗地号: 4210030030050523
原宗地号: 4210030030050523	图幅号:
土地坐落: 荆州区马河渔场	宗地面积: 100 平方米
所属区域: 荆州区	所属国土所: 东城所
土地权利人: 苏志勇	原土地权利人:
土地证号: 荆州国用(2012)第 1010200182 号	原土地证号:
单位性质: 个体	通讯地址:
法人代表:	身份证号: 42242119751026001X
机构代码证号:	邮编:
权属性质: 国有土地使用权	使用权类型: 出让

登记日期: 20120331	用途: 城镇住宅用地
使用期限:	终止日期: 20801123
取得价格: 万元	使用权面积: 25 平方米
独用面积: 平方米	分摊面积: 25 平方米
建筑物占地面积: 25 平方米	
房产证号:	原房产证号:
是否共用宗: 否 共用宗编号:	电子监管号:
是否注销: 否 是否抵押: 是否查封:	电子监管号 2:
土地权属来源证明文件名称、编号、日期: 荆州国用 (2010) 1010203709 2080.12.14	

备注:

①估价对象土地剩余使用年限为 58.22 年。

②因估价委托人未能提供估价对象的相关规划资料, 估价人员也通过相关途径进行了审慎的调查, 无果。因此, 本次估价中未披露估价对象土地的相关规划情况, 请估价委托人关注。

③估价对象土地使用权不存在使用管制。

(2) 土地实物状况

四至	东至居民住宅, 南邻止邦头一巷, 西至居民住宅、北至居民住宅。
分摊土地使用权面积	25 平方米
土地实际用途	住宅
宗地形状	长方形
宗地地形	平原
地形地势	平坦
宗地土壤	砂质土
地质条件	地质构造简单, 工程地质、水文地质条件良好。
土地开发程度	宗地开发程度已达到“六通一平”(宗地红线内、外通路、通电、通讯、通气、通上水、通下水, 宗地红线内场地平整, 地上有建筑物, 以下同)

2、建筑物基本状况
(1) 建筑物权属登记状况

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》, 估价对象权属登

记状况如下：

不动产登记信息						
业务号	201801180078		登记类型	其它登记		
不动产权证书号	鄂(2018)荆州市不动产权第0005058号		档案号	Zg.J.2018.1-589		
登记时间	2018-01-27 18:27:09		权属状态	登记		
不动产坐落	荆州区马河渔场止邦头一巷19号1单元4层1号					
房屋所有权人	苏志勇		证件种类	身份证		
证件号码	42242119751026001X		共有情况	单独所有		
不动产单元号	421003003005GB00523F00010004		土地使用权面积(m ²)	25.00		
土地使用权人	苏志勇		土地权利类型	国有建设用地使用权		
土地用途	城镇住宅用地		土地权利性质			
土地使用期限	2080-11-23止					
房屋用途	住宅		房屋性质	商品房		
房屋结构	混合结构		所在层/总层数	4/4		
建筑面积(m ²)	107.39	专有建筑面积(m ²)	100.24	分摊建筑面积(m ²)	7.05	
竣工时间			异议情况	无		
抵押情况	无		查封情况(不含预查封)	已查封		
权利其他状况	共用宗地面积: 100.00 m ² 土地使用权面积: 25.00 m ² , 分摊土地使用权面积: 25.00 m ² 房屋建筑面积: 107.39 m ² , 房屋专有建筑面积: 100.34 m ² , 房屋分摊建筑面积: 7.05 m ² 房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 4层, 所在层数: 4层					
附记	补发					
查封情况						
来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
荆州市荆州区人民法院	(2021)鄂1003执1340号	查封	查封: 荆州区马河渔场止邦头一巷19号1单元4层1号	协助执行通知书	2021-10-21起 2024-10-20止	2021-10-21 16:20:36
操作人			复核人			
申请人签字			日期	2022-08-29 15:42:49		
免责声明: 1、本次查询范围系申请人申请。 2、若不动产权属登记信息证明与不动产登记簿记载不一致的, 以不动产登记簿为准。						

(2) 建筑物实物状况

根据估价委托人提供的资料及介绍, 结合估价人员实地查勘, 估

价对象的建筑物实物状况详见下表:

建筑物概况	估价对象位于荆州区马河渔场止邦头一巷 19 号 1 单元 4 层 1 号, 其所在楼栋总层数为 4 层, 估价对象位于第 4 层, 建筑面积为 107.39 平方米, 建筑物结构为混合结构。经注册房地产估价师调查, 并对建筑物的建成年限进行了审慎核实, 确定估价对象建筑物均建成于 2006 年。
房屋实际用途	住宅。
平面布置	估价对象所在楼栋房型设计为低层住宅, 1 梯 1 户, 估价对象平面呈较规则长方形, 户型为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫。
层高	约 3 米。
通风采光情况	估价对象的朝向为南北朝向, 通风采光较优。
建筑物整体装饰	估价对象所在楼栋外墙为瓷砖贴面, 外墙整体维护较优。
室内装修	估价对象房屋入户门为高级防火防盗门, 室内卧室门为木门; 客厅、卧室: 天棚、墙面均为乳胶漆刷白, 地面铺复合木地板; 厨房、卫生间: 铝扣板吊顶, 墙面贴瓷砖, 地面铺地砖; 厨房设施: 橱柜、不锈钢洗菜盆、油烟机、燃气灶等; 卫生间设施: 洗脸盆、浴镜、蹲厕、冷热水龙头、淋浴花洒、毛巾架等;
公共设备、设施	供电、供水、排水、通讯、燃气、有线电视、1 处楼梯及消防设施。
物业管理	无物业管理;
使用维护及完损状况	地基基础: 有足够承载能力, 无不均匀沉降; 承重构件: 完好, 屋面、楼地面, 完好牢固; 非承重墙: 砖体完好无损; 屋面: 局部渗漏, 基层平整完好, 排水畅通; 楼地面: 整体面层完好平整; 门窗: 完好无损, 开关灵活, 油漆较完好。内外粉刷; 外墙面层完好; 顶棚: 完整牢固, 无变形; 水电卫设施部分: 上、下水管道畅通无阻, 各种卫生器具较完好, 零件齐全。电路: 线路、各种照明装置完好无缺, 绝缘良好。本次估价根据耐用年限成新率、现场观察评分、其他因素评分三个因素采用加权平均综合确定估价对象的成新率为 85%。

(三) 估价对象区位状况

根据估价委托人提供的资料及介绍, 结合估价人员实地查勘, 估价对象区位状况如下:

位置状况	坐落与方位	估价对象位于荆州市荆州区马河渔场止邦头一巷 19 号 1 单元 4 层 1 号, 地处荆州市中心城区基准地价住宅用地 II 级地段, 其所在小区东临居民住宅, 南邻止邦头一巷, 西临居民住宅, 北临居民住宅。地理位置一般。
	商业繁华度	估价对象位于荆州市荆州区马河渔场止邦头一巷 19 号 1 单元 4 层 1 号, 周边聚集了中国农业银行(荆州市分行)、荆州农商银行 24 小时自助银行等多家银行, 还分布有华瑞丰大酒店、荆州茉莉花开连锁酒店等宾馆酒店, 以及中商荆州购物广场(荆州江津路店)、邻家超市(止邦头一巷)、福满堂超市(金凤名居北)、茂新超市等购物场所, 人流量、客流量较大, 商业繁华度较高。
	与重要场所的距离	估价对象距离东环路约 400 米, 距离中商荆州购物广场(荆州江津路店) 距离约 1200 米, 距离万达广场(荆州店) 约 2000 米, 距离荆州城东医院约 1400 米, 距离荆州实验小学(城东校区) 约 2100 米, 距离草市中学(小学部) 约 1600 米, 距离荆州火车站约 2900 米。
	临街状况	估价对象不临街。

	楼层	估价对象所在大楼共 4 层，估价对象位于第 4 层。
交通状况	道路状况	估价对象所在位置周边有东环路、景明观路、荆沙大道等主干道，路网较密集，道路通达度较优。
	出入可利用工具	估价对象距离金凤广场公交站约 350 米，有 50 路、15 路、20 路、21 路、24 路、25 路、29 路、34 路、60 路、104 路等公汽通达于此；市内公共交通便利度较高。
	交通管制情况	无交通管制
	停车方便程度	估价对象所在位置停车便捷程度一般。
环境状况	自然环境	估价对象周边自然环境较优。
	人文环境	估价对象附近无特别人文或自然景观。
外部配套设施状况	基础设施	估价对象所在区域外部基础设施配套齐备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视、供气等设施保障率较高。
	公共服务设施	估价对象所在区域内公共服务设施有：中国农业银行（荆州市分行）、荆州农商银行、中商荆州购物广场（荆州江津路店）、荆州城东医院、荆州实验小学（城东校区）等，公共服务设施完备度较高。 估价对象 1000 米范围内分布有中国农业银行、荆州实验小学（城东校区）、草市中学（小学部）、荆州城东医院、中商荆州购物广场（荆州江津路店）、明月公园、金凤广场等公共服务设施，公共服务设施完备度较高。
分析结论		估价对象位于荆州市荆州区马河渔场止邦头一巷 19 号 1 单元 4 层 1 号，周边道路通达度较优，交通便捷程度较优，基础设施及公共设施较完善，估价对象区域内人流量较大，商服繁华度较高。

（四）估价对象他项权利状况

1、抵押及查封权利状况

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》记载，估价对象已被查封，不存在抵押状况，具体信息如下：

查封情况						
来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
荆州市荆州区人民法院	(2021)鄂 1003 执 1340 号	查封	查封：荆州区马河渔场止邦头一巷 19 号 1 单元 4 层 1 号	协助执行通知书	2021-10-21 起 2024-10-20 止	2021-10-21 16:20:36

由于本次估价目的是核定估价对象在价值时点的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故估价中未考虑估价对象查封状况对估价结果的影响，并以此为前提。

2、租赁和其它权利状况

根据估价委托人提供的资料及估价委托人介绍，并结合注册房地产估价师实地查勘，估价对象不存在租赁、占用情况，亦未设置居住权及其它他项权利状况。

五、价值时点

价值时点是估价结果开始成立的一个特定时日，在形成估价结果过程中所选用的各种标准、依据均要在该时点有效；由于估价对象的自身状况及外部环境的不断变化，不同的价值时点其估价结果是不同的：

1、依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价理论与方法》（中国房地产估价师与房地产经纪人学会编写）：在实际估价中，通常是评估现在的价值，一般将估价作业期内特别是实地查勘估价对象期间的某个日期（原则上为完成估价对象实地查勘之日）确定为价值时点。

自估价人员到达勘查现场至现场勘查完成的时间为2022年9月2日，因此，本报告书的价值时点确定为2022年9月2日。

六、价值类型

本次估价对象房地产采用的价值标准为市场价值，即估价对象房地产在价值时点满足各项限制条件下的市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

综上所述，本次评估结论的具体价值内涵如下：

(1) 房地产范围：不动产权情况表登记面积的房地产及其它地上定着物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益，包括合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施权益。

(2) 房地产用途：住宅房地产。

(3) 权利状况：房屋所有权人及土地使用权人为苏志勇，土地所有权为国家所有，土地使用权性质为出让，土地使用权终止日期至2080年11月23日止，土地剩余使用年限为58.22年，估价对象已被查封（本次评估不考虑查封情况对评估价值的影响），不存在抵押、租赁、占用情况，亦未设置居住权及其它他项权利状况。

(4) 土地开发程度：红线内、外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气）及红线内“场地平整”。

(5) 建筑结构：混合结构。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

注册房地产估价师必须站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值。具体地说，“独立”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，应凭借自己的专业知识、经验和职业道德进行估价，不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响。“客观”是要求估价师和房地产估价机构在估价中从客观实际出发，不带着自己的好恶、情感和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是要求估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利

害关系人中任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

（三）价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格，估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点，强调的是估价结果具有很强的时间相关性和时效性，价值时点是评估房地产价格的时间界限。估价结果首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结果同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一

估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

（四）替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内，理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提；根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似的，价格低者吸引需求。替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

（五）最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1、国家法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日主席令第四十五号，自2021年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日主席令第三十二号,自2020年1月1日起施行);

(4) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日主席令第三十二号,自2020年1月1日起施行);

(5) 《中华人民共和国契税法》(2020年8月11日主席令第五十二号,自2021年9月1日起施行);

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日国务院令第256号发布,根据2021年7月2日国务院令第743号第三次修订,自2021年9月1日起施行);

(7) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日国务院令第55号,根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订);

(8) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(1988年9月27日国务院令第17号,根据2006年12月31日《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》修订);

(9) 《不动产登记暂行条例》(2014年11月24日国务院令第656号公布,根据2019年3月24日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订);

(10) 《不动产登记暂行条例实施细则》(2016年1月1日国土资源部令第63号公布,根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》修正);

(11) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作

的若干规定》(法释[2009]16号,自2009年11月20日起执行);

(12) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15号,自2018年9月1日起施行);

(13) 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号);

(14) 《司法鉴定程序通则》(2007年8月7日司法部令第132号,自2016年5月1日起施行);

(15) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定(2020年修正)》;

(16) 《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020年8月11日主席令第五十一号,自2021年9月1日起施行);

(17) 《中华人民共和国房产税暂行条例》(1986年9月15日国务院发布,根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订);

(18) 《中华人民共和国印花税法暂行条例》(1988年8月6日国务院令第11号,自1988年10月1日起施行,根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订);

(19) 《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》(财税[1988]255号,自1988年10月1日起施行);

(20) 《财政部 国家税务总局关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》(财税[2016]43号)(财税[2016]43号,自2016年5月1日起施行);

(21) 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税

试点的通知》（财税〔2016〕36号、自2016年5月1日起施行）；

(22) 《国家税务总局关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》（2016年3月31日国家税务总局公告2016年第14号、自2016年5月1日起施行）；

(23) 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号，自2019年4月1日起执行）；

(24) 《征收教育费附加的暂行规定》（1986年4月28日国务院发布，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订）；

(25) 《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98号）；

(26) 《中华人民共和国个人所得税法》（2018年8月31日主席令第九号，自2019年1月1日起施行）；

(27) 《关于印发〈建设用地容积率管理办法〉的通知》（建规〔2012〕22号，住房和城乡建设部2012年2月17日颁布、2012年3月1日施行）；

(28) 《财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）；

2、省市法规、规章和政策性文件

(1) 《湖北省土地管理实施办法》（2014年9月25日湖北省第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

(2) 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(1993年6月17日湖北省人民政府令第45号发布,根据1998年1月1日起施行的《湖北省人民政府关于修订、废止有关行政规章的决定》进行修正);

(3) 《湖北省契税具体适用税率及免征减征办法的决定》(2021年7月30日湖北省人民代表大会常务委员会公告(第二百九十七号)、自2021年9月1日起施行);

(4) 《湖北省城镇土地使用税实施办法》(湖北省人民政府令2007年第302号,自2007年5月19日起施行);

(5) 《湖北省地方税务局 湖北省国家税务局关于不动产销售和出租代征增值税若干问题的通知》(鄂地税发(2016)58号,自2016年4月7日起施行);

(6) 《关于降低企业成本激发市场活力的意见》(鄂政办发(2016)27号,自2016年5月12日起施行);

(二) 技术标准、规程及规范

1、《房地产估价规范》(国家建设部、国家质检总局,中华人民共和国国家标准[GB/T 50291-2015],2015年4月8日发布,2015年12月1日起实施);

2、《房地产估价基本术语标准》(国家建设部、国家质检总局,中华人民共和国国家标准[GB/T 50899-2013],2013年6月26日发布,2014年2月1日起实施);

3、《城镇土地估价规程》(国家质检总局、国家标准化管理委员

会，中华人民共和国国家标准[GB/T18508-2014]，2014年7月24日发布、2014年12月1日起实施)；

4、《城市居住区规划设计规范》(国家建设部、国家市场监督管理总局，中华人民共和国国家标准[GB 50180-2018]，2018年7月10日发布，自2018年12月1日起实施)；

5、《土地利用现状分类》(国家质检总局、国家标准化管理委员会，中华人民共和国国家标准[GB/T 21010-2017]，2017年11月1日发布，自2017年11月1日起实施)；

6、《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011，自2012年1月1日起施行)；

7、《建筑工程建筑面积计算规范》(国家建设部、国家质检总局，中华人民共和国国家标准[GB/T 50353-2013]，2013年12月19日发布，自2014年7月1日起实施)；

8、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号)；

(三) 估价委托人提供的资料

- 1、《湖北省荆州市荆州区人民法院鉴定委托书》；
- 2、《不动产登记信息查询记录》；
- 3、《不动产产权情况表》；
- 4、《土地登记发证档案》；
- 5、估价委托人提供的其他有关资料；

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

- 1、 实地查勘产生的影像和文字记录资料；
- 2、 估价对象同一供需圈类似房地产租售市场资料；
- 3、 估价对象附近房地产投资回报状况；
- 4、 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等方法。估价人员遵循估价原则，根据估价对象的特点和估价目的，在对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查勘后，在认真分析研究所掌握资料基础上，针对估价对象的实际情况，最终采用比较法与收益法两种方法进行评估；

1、选择依据如下：

(1) 根据《房地产估价规范》，“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”。估价对象周边同一供需圈内类似的物业交易较为活跃，市场依据充分，故可采用比较法进行评估。

(2) 收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象房屋证载用途为住宅，实际作为住宅使用，为可取得收益的房地产，且周边同类物业出租案例较多，易收集、了解租金水平，故可采用收益法进行评估。

(3) 成本法是测算估价对象在价值时点的重置或重建成本和折旧，将重置或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。估价对象的各项成本数据虽较易获取，可采用成本法进行估价，但由于土地的稀缺性和不可替代性，估价对象区域同类型房地产的市场价值

远高于其成本价值，用成本法测算的结果不足以反映其现实价格水平，故不宜采用成本法。

(4) 估价对象为已完成开发建设的房地产，通过对其进行最高最佳利用分析，估价对象不具备再开发或者改造的可能性。因此，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故不宜采用假设开发法。

2、方法定义

(1) 比较法

比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从类似房地产的已知价格，修正得出估价对象客观合理价格的一种估价方法。比较法公式如下：

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{可比实例} & \text{交易情况} & \text{市场状况} & \text{房地产状况} & & \\ \text{比较价值} = & & \times & & \times & & \\ & \text{成交价格} & \text{修正系数} & \text{调整系数} & \text{调整系数} & & \end{array}$$

(2) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次估价选用的是报酬资本化法中的持有加转售模式，基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1 + Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值

A_i —期间收益

V_t —期末转售收益

Y_i —未来第 i 年的的报酬率

Y_t —期末报酬率

t—持有期

十、估价结果

我公司估价人员依据有关法律法规和估价标准，遵循公认的估价原则，履行必要的估价程序，综合分析影响房地产价值的各项因素，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足本次估价全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 9 月 2 日的估价结果如下：

建筑面积：107.39 平方米

房地产单价：4948 元/平方米

房地产总价：RMB53.14 万元

大写：人民币伍拾叁万壹仟肆佰元整

十一、注册房地产估价师



姓名	注册号	签名	签名日期
孔旭华	4420030178		2022.10.17
陈蓉	4220180058		2022.10.17

十二、实地查勘期

估价人员进入估价对象现场之日为 2022 年 9 月 2 日，完成现场勘查之日为 2022 年 9 月 2 日。

十三、估价作业期

2022 年 9 月 2 日至 2022 年 10 月 17 日

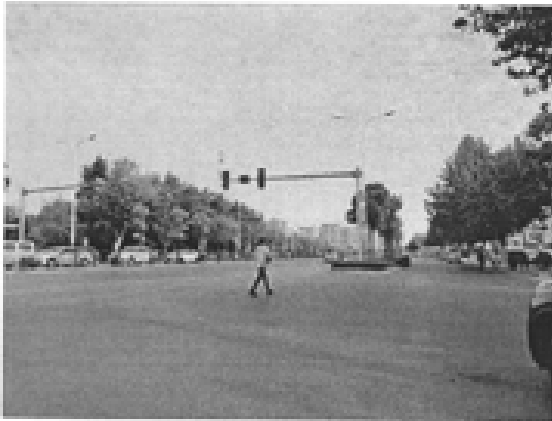
附 件

- 一、 估价对象位置图
- 二、 估价对象现场照片
- 三、 《荆州市荆州区人民法院委托书》复印件
- 四、 《不动产登记信息查询记录》复印件
- 五、 《不动产产权情况表》复印件
- 六、 《土地登记发证档案》复印件
- 七、 评估机构营业执照复印件
- 八、 评估机构资格证书复印件
- 九、 估价师资格证书复印件

估价对象位置图



估价对象现场照片（一）



周边道路



附近公交车站



小区入口



小区环境



大楼外观



单元入口

湖北省荆州市荆州区人民法院

鉴定委托书

(2022)荆委字第107号

湖北日晟行房地产评估有限公司荆州分公司：

我院受理的申请执行人荆州市荆州区古城保护发展中心与被执行人苏志勇行政非诉执行一案，需对被执行人苏志勇名下的位于荆州区马河渔场止榔头一巷19号1单元4层1号的房屋【权证号：鄂（2018）荆州市不动产权第0005058号】进行评估，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条规定，请你进行评估，并及时向我院提出书面评估意见。

联系人：程时佳

联系电话：17371888503

二〇二二年八月十日



不动产产权情况表



登记机构: (盖章)

现实数据 已被查封

不动产登记信息

业务号	201801180078		登记类型	其它登记	
不动产权证书号	鄂(2018)荆州市不动产第0209058号		档案号	ZJ.2018.1-589	
登记时间	2018-01-27 18:27:09		权属状态	登记	
不动产坐落	荆州区马河渔场止邦头一巷19号1单元4层1号				
房屋所有权人	苏志勇		证件种类	身份证	
证件号码	42242119760625001X		共有情况	单独所有	
不动产单元号	421003003005GB00523F00010004		土地使用权面积(m ²)	25.00	
土地使用权人	苏志勇		土地权利类型	国有建设用地使用权	
土地用途	城镇住宅用地		土地权利性质		
土地使用期限	2080-11-23止				
房屋用途	住宅		房屋性质	商品房	
房屋结构	混合结构		所在层/总层数	4/4	
建筑面积(m ²)	107.39	专有建筑面积(m ²)	100.34	分摊建筑面积(m ²)	7.05
竣工时间			异议情况	无	
抵押情况	无		查封情况(不含预查封)	已查封	
权利其他状况	共用宗地面积:100.00m ² 土地使用权面积:25.00m ² , 分摊土地使用权面积:25.00m ² 房屋建筑面积:107.39m ² , 房屋专有建筑面积:100.34m ² , 房屋分摊建筑面积:7.05m ² 房屋结构:混合结构 房屋总层数:4层, 所在层数:4层				
附记	补发				

查封情况

案文单位	查封冻结文号	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
荆州市荆州区人民法院	(2021)鄂1003执1340号	荆州区马河渔场止邦头一巷19号1单元4层	协助执行通知书	2021-10-21起 2024-10-20止	2021-10-21 16:20:36



操作人	不	复核人	况
申请人签字	不		2022-08-29 15:42:49
免责声明：1、本次查询范围系申请人申请。 2、若不动产权属登记信息证明与不动产登记簿记载不一致的，以不动产登记簿为准。			



不动产登记权情况表

不动产登记权情况表

不动产登记权情况表

不动产登记权情况表

不动产登记权情况表

【土地登记发证档案】

档案基本信息表

登记卡GUID: 944b3a2f3a49688e1a96ca041b18fce1	档案跟踪信息: 查看跟踪
档案编号: JF-421003003005GB00523-6654-3	题名:
业务登记类型: 出让国有建设用地使用权变更登记	地籍档案类型: 地籍档案(个人)私房
宗地统一代码: 4210030030050523	二调宗地号: 4210030030050523
原宗地号: 4210030030050523	图幅号:
土地坐落: 荆州区马河渔场	宗地面积: 100 平方米
所属区域: 荆州区	所属国土所: 东城所
土地权利人: 苏志勇	原土地权利人:
土地证号: 荆州国用(2012)第1010200182号	原土地证号:
单位性质: 个体	通讯地址:
法人代表:	身份证号: 42242119751026001X
机构代码证号:	邮编:
权属性质: 国有土地使用权	使用权类型: 出让
登记日期: 20120331	用途: 城镇住宅用地
使用期限:	终止日期: 20801123
取得价格: 万元	使用权面积: 25 平方米
独用面积: 平方米	分摊面积: 25 平方米
建筑物占地面积: 25 平方米	
房产证号:	原房产证号:
是否共用宗: 否 共用宗编号:	电子监管号:
是否注销: 否 是否抵押: 是否查封:	电子监管号2:
土地权属来源证明 文件名称、编号、日期:	荆州国用(2010)1010203709 2080.12.14

登记卡续表

序号	日期	登记类型	登记事项	经办人	审核人

